# 北京小产权房新政策

来源：网络 作者：落花人独立 更新时间：2025-03-01

*第一篇：北京小产权房新政策XX北京小产权房最新政策国家和各地相关监管部门屡屡提示建设和购买“小产权房”的风险，但仍难以遏制“小产权房”这一现象的蔓延。非官方统计数据显示，中国目前小产权房建设面积达六十多亿平米，相当于中国房地产业近十年来的...*

**第一篇：北京小产权房新政策**

XX北京小产权房最新政策

国家和各地相关监管部门屡屡提示建设和购买“小产权房”的风险，但仍难以遏制“小产权房”这一现象的蔓延。非官方统计数据显示，中国目前小产权房建设面积达六十多亿平米，相当于中国房地产业近十年来的开发总量。小产权房数量非常之大，而且已成事实，是多年来累积起来的问题。

针对小产权房问题，国务院日前已做出部署，责成国土资源部、住房和城乡建设部牵头，成立专门领导小组，负责小产权房的摸底和清理工作。就小产权房问题，国务院要求：一是所有在建及在售小产权房必须全部停建和停售;二是将以地方为主体组织摸底，对小产权房现状进行普查;三是责成领导小组研究小产权房问题，拿出相关处理意见和办法。

国土资源部部长徐绍史1月29日指出，如不尽快清理小产权房，城镇化进程加快后，问题的蔓延将进一步加速，范围会进一步扩大，今年国土资源部将要重点打好6场硬仗，清理小产权房列为重中之重。

小产权房的危害性很大，一方面挑战了法律权威，损害了国家法律法规的威信和尊严;另一方面扰乱了国家土地开发利用规划，影响城市建设及房地产市场正常发展，给社会安定埋下了隐患。更为严重的是，小产权房的大量违规建设，将危及国家保护耕地政策。

所以，建议你还是不要买小产权房好。

北京小产权房新政策

“小产权”、“乡产权”住宅是近期社会关注的热点问题。建设部在近日也发布了购房风险提示。表示目前有些村集体经济组织在本村集体土地上集中建设农民住宅楼，用于安置本集体经济组织成员，但在安置过程中，擅自扩大销售对象，以较低的价格向本集体经济组织以外成员销售。非集体经济组织成员购买此类房屋，将无法办理房屋产权登记，合法权益难以得到

北京市国土局局长安家盛昨日表示要停建停售小产权房，在业界引起很大震动。

北京新基础投资控股有限公司总经理张卫克坦称之所以目前出现众多小产权房，主要是高房价造成的，许多购房者无法承受高房价而选择相对低廉的小产权房。一些开发商打着新农村建设等借口打政策擦边球建设大量小产权房，购房者是没有资格办理产权证的，这种小产权房对保护耕地也非常不利，因此政府下令停建停售小产权房是净化地产市场的一项有力措施。

张卫克建议，政府要解决问题，除了停建停售小产权房项目外，还应加大土地供应，加大经适房等具有保障性用房地块的供应，给这些购买小产权房的群体提供足够多的买得起的房屋，使房地产市场进入一个良性循环。

中原地产华北区总经理李文杰建议，政府在停售停建小产权房时要充分考虑到购买者的利益，对于已经停售的项目，要求开发商退回购房人的房款，在保证了这些购房者的利益之后再按法律程序去处理违法开发商。

**第二篇：北京小产权房能买吗**

首先应当明确的是乡产权房只要依法办理了相关审批手续，其就是合法建筑，法律是允许乡村集体在集体土地上建造住宅的。因此，并非只要是乡产权房就是非法建筑，其只是因销售环节存在的一些问题和现行法律法规发生冲突，才让人误认为是非法建筑。

小产权房不是法律概念。第一，买小产权房会面临法律风险。前面已经详细论述了由于乡产权房的特殊法律属性，使得乡产权房的流通转让存在很多的限制，因为乡产权房只具备了普通商品房的使用性质，但不具备普通商品房的法律性质，其并不是商品房。所以，法律法规对商品房的相关规定和制度对乡产权房是无效的，人民法院也不能适用商品房买卖的法律规定及司法解释处理涉及乡产权房的案件，购房人的权益很难得到维护。同时，由于购买乡产权房的合同是无效的，因此根据法律规定购房人只能要求开发商退还购房款并按银行同期贷款利率支付利息等。但是根据目前已有的案例来看如果购房人明知所购房屋是乡产权房仍然购买的，由于己方有过错，可能人民法院就不会支持其要求赔偿损失的请求。而且即使开发商违约，由于合同无效，购买人的权利将无法得到保障。由于乡产权房不受法律认可，也不用在房管部门备案，不在政府机构监管范围内，因此在使用房屋的过程中，如果遇到一些房屋质量问题、公共设施维护问题，其救济途径就非常有限。

第二，政策风险，在购买的是在建乡产权房，购房人与开发商签订合同并交付房款后，如果相关部门整顿乡产权房的建设项目，可能就会导致部分项目停建甚至被强迫拆除。那么结果只能是购房人找开发商索要购房款，购房人就可能面临既无法取得房屋，又不能及时索回房款的尴尬境地。另外，购房后如果遇到国家征地拆迁，由于乡产权房没有国家认可的合法产权，购房人并非合法的产权人，所以其很可能无法得到对产权进行的拆迁补偿，而作为实际使用人所得到的拆迁补偿与产权补偿相比是微乎其微的。

第三，目前，乡产权房屋的开发建设还没有明确的规定加以约束，开发建设的监管同样存在缺位。而乡产权房屋的开发得不到银行贷款支持，开发过程中其大量的开发资金没有政府和银行进行监管，主要依靠开发商自律进行开发建设，一旦开发单位的资金或其它环节出现问题，极有可能变成烂尾工程。

第四，由于所购乡产权房得不到法律的认可和保护，没有得到国家房地产主管部门的批准，无法办理合法的产权手续，购买后也不能合法转让过户。同时对房屋的保值和升值也有很大影响。

“小产权”并不是一个法律上的概念，它只是人们在社会实践中形成的一种约定俗成的称谓。因此，对“小产权”的涵义并没有一个规范的解释。目前，对“小产权”的解释归纳起来主要有三种解释。第一种解释是针对发展商的产权而言，将发展商的产权叫“大产权”，购房人的产权叫“小产权”，这种叫法是因为购房人的产权是由发展商一个产权分割来的，相对讲，发展商的大，购房人的小。

第二种解释是按房屋再转让时是否需要缴纳土地出让金来区分的，不用再缴土地出让金的叫“大产权”，要补缴土地出让金的叫“小产权”。按这种解释普通商品房就是“大产权”房，经济适用房就是“小产权”房。

第三种解释是按产权证的发证机关来区分的，国家发产权证的叫“大产权”，国家不发产权证的，由乡镇政府发证书的叫“小产权”，又被称为“乡产权”。购房人要注意的是“乡产权”并不构成真正法律意义上的产权。

“小产权房”以其低廉的价格迅速在全国各大城市蔓延开来，并已在房屋市场上占据了不小的份额，它的合法性及其所引发的一系列的问题也接踵而至。前不久北京市建委发出“关于购房有关问题的风险提示”，提醒购房者不要购买无产权的或房屋权属有争议纠纷的房屋，并称“针对当前房地产交易市场中影响交易安全，损害交易当事人合法权益的问题，市建委郑重提示广大消费者，不要购买无产权的或房屋权属有争议纠纷的房屋，如宣传为‘使用权’、‘乡产权’、‘小产权’的房屋都不要购买，此类房屋无产权保障，不具有房屋所有、转让、处分、收益等权利，且不能办理房屋的产权过户手续。”。这再次引起了大家对“小产权房”的关注及对其法律地位的争论。

**第三篇：北京下发遏制“小产权房”紧急通知**

北京下发遏制“小产权房”紧急通知

北京市国土资源局与北京市住建委日前联合下发《关于坚决遏制违法建设销售“小产权房”的紧急通知》，要求各区、县人民政府，市政府各委、办、局全面贯彻落实国土资源部、住建部联合下发的《关于坚决遏制违法建设、销售“小产权房”的紧急通知》有关决定，坚决遏制违法建售“小产权房”行为。

通知明确，“小产权房” 清理整治工作坚持属地管理，由区、县政府负主责。区、县政府要组织有关部门采取有效措施，严厉查处所在区域的“小产权房”项目，并对相关违法人员严肃处理，从根本上遏制新建、续建、续售“小产权房”。

通知重申了国土资源、住建等相关部门在“小产权房”清理整治工作中的职责，要求各部门加强联动，协作互助，齐抓共管，履职到位，共同扎实做好清理查处各项工作。通知要求公开通报违法建售“小产权房”违法行为。相关部门要及时收集掌握群众举报信息，接受群众对新建、续建、销售“小产权房”行为的举报监督，并将核实后的信息公诸于众；同时，及时了解并收集区、县“小产权房”清理整治情况，定期上报市委、市政府主要领导，并向各区、县党委政府主要领导通报。

**第四篇：小产权房买卖合同**

小产权房买卖合同

出卖人(甲方)身份证号码：

买受人(乙方)身份证号码：

甲、乙双方就房屋买卖事项在平等自愿，协商一致前提下订立本合同条款如下，以资共同遵守。

一、甲方自愿将其村证房位于秭归县庙嘴的房屋(建筑面积\_\_\_\_\_\_平方米)以人民币\_\_\_\_仟\_\_\_佰\_\_\_拾\_\_\_\_万\_\_\_仟\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_元整(￥\_\_\_\_元)的价款出售给乙方。

二、本合同签订后，甲方对——的房屋使用、收益、出租、担保、抵押、买卖、占有等权利一并转让给乙方。

三、本合同签定时，甲乙双方都不具备过户条件。等过户条件成熟时，甲方应协助乙方办理房屋产权手续。本合同发生的契税，土地出让金等由乙方负担。其他税费按有关法律规定负担。乙方一次性将房款交付甲方。

四、本合同签订后，甲方保证乙方享有同甲方相同的居住权利，乙方保证按期缴纳各项物业费用。本合同签订后，甲方不得就该房屋与他人订立《买卖合同》;

六、违约责任

1、甲方应当于年月日交付乙方房屋，甲方如不按合同规定的日期交付房屋，每逾期1天按房价总额千分之一计算违约金支付给乙方。逾期超过\_\_\_\_\_\_\_个月时，乙方有权解除本合同。解约时，甲方除将已收的房价款全部退还乙方外，并应赔偿乙方经济损失人民币\_\_\_万元。

2、乙方全部或部分不履行本合同规定的付款日期及方式的。其逾期部分乙方应加付按日千分之一计算的违约金给甲方。逾期超过\_\_\_\_\_\_个月时，甲方有权解除合同。解约时，乙方已付房价款的\_\_\_\_\_\_\_\_\_作为甲方的损失赔偿金。

3、如果甲方出售的房屋存在质量问题影响到乙方居住权利的行使，一切责任由甲方承担，并应赔偿乙方的损失。

4、本合同签订后，任何一方不得擅自变更或解除合同。如因重大客观原因导致本合同的解除，甲方应按照市场评估价返还乙方房屋价款，并赔偿乙方的房屋装修费用。

5、如因规划部门、设计部门的原因导致房屋质量和使用功能的，甲方应当通知乙方，如有补偿款发放，甲方应当全额退还乙方。

七、本合同在履行过程中发生的争议，由双方当事人协商解决;协商不成的按下述第\_\_\_\_\_\_\_种方式解决。

1、提交\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_仲裁委员会仲裁。

2、依法向人民法院起诉。

八、其他约定

九、本合同自双方签字或盖章之日起生效。本合同未尽事宜双方可以签定补充协议，补充协议与本合同具有同等法律效力。

十、本合同一式3份，甲乙方各执一份，见证人各一份。

甲方：乙方：

年月日年月日

见证人：

年月日

**第五篇：2025小产权房最新政策**

2025小产权房最新政策

什么是小产权房?

小产权房是指在农村集体土地上建设的房屋，未缴纳土地出让金等费用，其产权证不是由国家房管部门颁发，而是由乡政府或村政府颁发，亦称“乡产权房”。“小产权房”不是法律概念，是人们在社会实践中形成的一种约定俗成的称谓。该类房没有国家发放的土地使用证和预售许可证，购房合同在国土房管局不会给予备案。所谓产权证亦不是真正合法有效的产权证。

小产权房的出现与城市房价蹿升密不可分，其成为社会关注的热点亦是从房价上涨迈入快速之年的2025年开始的。按照国家的相关要求，“小产权房”不得确权发证，不受法律保护。

小产权房最新政策201

4《关于农村集体土地确权登记发证的若干意见》明确规定，“对于借户籍制度改革或者擅自通过‘村改居’等方式非经法定征收程序将农民集体土地转为国有土地、农村集体经济组织非法出让或出租集体土地用于非农业建设、城镇居民在农村购置宅基地、农民住宅或‘小产权房’等违法用地，不得登记发证。对于不依法依规进行土地确权登记发证或登记簿规范造成严重后果的，严肃追究有关人员责任”。

根据我国《土地管理法》的规定，农民集体所有土地的使用权不得出让、转让或者出租用于非农业建设。而农村宅基地属集体所有，村民对宅基地也只享有使用权，村民将房屋卖给本村以外人员的买卖行为不能受到法律的认可与保护，也不能办理土地使用证、房产证、契税证等合法手续。

由此可见，小产权房是不能向非本集体成员的第三人转让或出售的，加上其产权不完整，购买小产权房很可能会引发后续的一系列问题和风险。

小产权房产权区分

国家发产权证的叫“大产权房”，国家不发产权证的叫“小产权房”。大、小产权房的争议不在房屋所有权，而是土地使用权。对小产权的解释主要有3种：

1.是针对发展商的产权而言，将发展商的产权叫大产权，购房人的产权叫小产权，这种叫法是因为购房人的产权是由发展商一个产权分割来的。

2.是按房屋再转让时是否需要缴纳土地出让金来区分的，不用再缴土地出让金的叫大产权，要补缴土地出让金的叫小产权。按这种解释普通商品房就是大产权房，经济适用房就是小产权房。

3.是按产权证的发证机关来区分的，国家发产权证的叫大产权，国家不发产权证的，由乡镇政府发证书的叫小产权，又被称为乡产权，乡产权并不构成真正法律意义上的产权。前两个解释的小产权是合法的，只要交足购房款，或转让时补缴土地出让金即可自由买卖，其法律规定较为明确。而第三个解释的小产权的法律属性存在较大争议，拿不到真正法律意义上的产权证。性质分类

“小产权房”的性质有两种：一种是在集体建设用地上建成的，即“宅基地”上建成的房子，只属于该农村的集体所有者，外村农民不能购买;另一种是在集体企业用地或者占用耕地违法建设的房子。

小产权房购买风险

(一)法律效力

“小产权房”买卖合同的效力一般认定无效为原则。但也区分不同情况：

对于发生在本乡范围内农村集体经济组织成员之间的农村房屋买卖，该房屋买卖合同认定有效。

对于将房屋出售给本乡以外的人员的，如果取得有关组织和部门批准的，可以认定合同有效。

对于将房屋出售给本乡以外的人员，未经有关组织和部门批准，如果合同尚未实际履行或者购房人尚未实际居住使用该房屋的，该合同应作无效处理。

(二)房产转让

“小产权房”拿不到正式的房产证，因此并不构成真正法律意义上的产权。即小产权房只有使用权，没有所有权。

根据《中华人民共和国土地管理法》的规定，小产权房不能向非本集体成员的第三人转让或出售，即购买后不能合法转让过户。其同时对房屋的保值和升值也有一定影响。

(三)政策风险

购买在建小产权房时，购房人与开发商签订合同并交付房款后，如果相关部门整顿乡产权房的建设项目，可导致部分项目停建甚至被强迫拆除。购房人会面临既无法取得房屋，又不能及时索回房款的尴尬境地。

购房后如果遇到国家征地拆迁，由于乡产权房没有国家认可的合法产权，购房人并非合法的产权人，所以无法得到对产权进行的拆迁补偿，而作为实际使用人所得到的拆迁补偿与产权补偿相比微乎其微。

(四)监管缺位

乡产权房屋的开发建设没有明确的规定加以约束，开发建设的监管存在缺位，对购房者的利益有一定的影响。同时，开发单位的资质没有，房屋质量和房屋售后保修难以保证。

本DOCX文档由 www.zciku.com/中词库网 生成，海量范文文档任你选，，为你的工作锦上添花,祝你一臂之力！